



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
(по списку)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве  
(Управление Росреестра по Москве)

### ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>  
тел. 8 (495) 957-69-57

05 ОКТ 2021

№ 24077/2021

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О типовых ошибках  
кадастровых инженеров

Уважаемые руководители!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в целях сохранения показателей, установленных в Целевой модели 2.2 «Профессионализм участников кадастрового учета», утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации в рамках реализации «дорожной карты» по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» (далее – Целевые модели) проводится выборочная проверка документов, подготовленных кадастровыми инженерами, осуществляющими деятельность на территории города Москвы, на соответствие требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) и иных нормативно-правовых актов.

Указанные целевые модели направлены на совершенствование учетно-регистрационных процедур, в том числе на снижение административных барьеров при предоставлении государственной услуги при проведении учетно-регистрационных действий, а также снижение количества приостановлений/отказов в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Управлением подготовлена информация о типовых и наиболее распространённых ошибках кадастровых инженеров, допущенных при подготовке межевых и технических планов, требования к подготовке которых установлены федеральными законами и утверждены приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к приказу № 921), от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к приказу № 953), выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и государственной регистрации прав за III квартал 2021 года.

Исходя из анализа, среди основных причин, послуживших основанием для приостановления/отказа в проведении учетно-регистрационных действий, можно выделить следующие замечания:

1. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана при уточнении местоположения границ (далее – МП), связано со следующими нарушениями:

- при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка (далее – ЗУ) отсутствует документ, указанный в ч. 10 ст. 22 Закона о недвижимости (п. 70 Требований к приказу № 921);

- нарушается порядок согласования местоположения границ ЗУ (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности») (далее – Закон о кадастровой деятельности);

- в Акте согласования отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности, при участии в согласовании представителя заинтересованного лица не прописывают наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (п. 83, 84, 85, 87 Требований к приказу № 921);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводится обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ, в том числе при подготовке МП в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в МП информации о выявленной реестровой ошибке (п. 13, 69, 70 Требований к приказу № 921);

- не приводится либо указывается неполный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости (п. 35 Требований к приказу № 921).

Кроме того, в состав Приложения МП не включаются:

- документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, а также документы, предусмотренные п. 24 Требований к подготовке межевого плана, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п. 22, 24, 25 Требований к приказу № 921).

- копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании;

- документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка.

2. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (далее – ТП), связано со следующими нарушениями:

- в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено ч. 14 ст. 24 Закона о недвижимости (п. 11, 57 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Приказ № 953);

- характеристики объекта недвижимости, указанные в ТП, не подтверждаются документами, на основании которых они внесены в ТП;

- в составе Приложений ТП отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту капитального строения, помещению (п. 7 п. 43 Приказа № 953);

- при учете изменений сведений об объекте недвижимости заполняются строки, не подлежащие заполнению (п. 42 Приказа № 953);

- специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют указанным в Требованиях к подготовке технического плана (п. 52 Приказа № 953);

- приложенные в ТП электронные образы документов не отвечают требованиям, предъявляемым для сканирования документов - не использован полноцветный режим с разрешением 300 dpi, качество образа не позволяет прочесть текст документа (п. 21 Приказа № 953);

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указан ранее присвоенный государственный учетный номер, дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации) (пп. 3 п. 43 Приказа № 953);

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются либо указываются не все земельные участки, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства (пп. 4 п. 43 Приказа № 953).

Вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных частью 1 статьи 26 Закона о недвижимости, что влечет необходимость направления государственными регистраторами Управления дополнительных запросов, затягиванию государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, увеличению сроков предоставления данных услуг.

В целях реализации Целевых показателей, снижения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, повышения качества предоставляемых государственных услуг, повышения профессионализма кадастровых инженеров, формирования привлекательного инвестиционного климата в городе Москве и с учетом части 8 статьи 30 Закона о кадастровой деятельности Управление доводит данную информацию с целью реализации Саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров функций контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

М.С. Макарова

